



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 466 176  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS  
Forretningsadresse: v/Union Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorarinntekter	1, 2	26 701 919	50 422 513
Annen driftsinntekt	2	115 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 816 919</b>	<b>50 422 513</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		1 754 047	857 553
Lønnskostnad	2, 3, 4	17 344 479	26 712 033
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	38 182	41 312
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2, 4	11 269 008	11 026 080
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 405 717</b>	<b>38 636 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 588 797</b>	<b>11 785 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 884	
Annen renteinntekt		393 241	441 404
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>422 125</b>	<b>441 404</b>
Annen rentekostnad		16 983	
Annen finanskostnad			2 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 983</b>	<b>2 000</b>
<b>Netto finans</b>	6	<b>405 142</b>	<b>439 404</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 183 655</b>	<b>12 224 939</b>
Skattekostnad	7	-601 353	2 774 889
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til utbytte			9 000 000
Overført fra annen egenkapital		-2 582 302	
Overført til annen egenkapital			450 050
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	622 117	20 764
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>622 117</b>	<b>20 764</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		38 182
<b>Sum varige driftsmidler</b>	9		<b>38 182</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>622 117</b>	<b>58 947</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	5 275 625	4 687 021
Andre kortsiktige fordringer		3 482 439	639 158
Konsernfordringer	10	3 028 967	34 945 646
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>11 787 032</b>	<b>40 271 825</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	569 441	524 047
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>569 441</b>	<b>524 047</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 356 473</b>	<b>40 795 872</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 978 590</b>	<b>40 854 818</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	420 000	420 000
Overkurs	8	1 990 000	1 990 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 410 000</b>	<b>2 410 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 968 428	7 550 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 968 428</b>	<b>7 550 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>7 378 428</b>	<b>9 960 730</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	10		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	510 215	930 335
Betalbar skatt	7		2 776 687
Skyldig offentlige avgifter		2 934 373	3 806 805
Utbytte			9 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	2 155 575	14 380 262
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 600 162</b>	<b>30 894 088</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 600 162</b>	<b>30 894 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 978 590</b>	<b>40 854 818</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 337847

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 466 176  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS  
Forretningsadresse: v/Union Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.03.2024



Organisasjonsnr: 983 466 176  
UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorarinntekter	1, 2	26 701 919	50 422 513
Annen driftsinntekt	2	115 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 816 919</b>	<b>50 422 513</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		1 754 047	857 553
Lønnskostnad	2, 3, 4	17 344 479	26 712 033
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	38 182	41 312
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2, 4	11 269 008	11 026 080
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 405 717</b>	<b>38 636 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 588 797</b>	<b>11 785 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 884	
Annen renteinntekt		393 241	441 404
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>422 125</b>	<b>441 404</b>
Annen rentekostnad		16 983	
Annen finanskostnad			2 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 983</b>	<b>2 000</b>
<b>Netto finans</b>	<b>6</b>	<b>405 142</b>	<b>439 404</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 183 655</b>	<b>12 224 939</b>
Skattekostnad	7	-601 353	2 774 889
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til utbytte			9 000 000



Overført fra annen egenkapital		-2 582 302	
Overført til annen egenkapital			450 050
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-2 582 302</b>	<b>9 450 050</b>



Organisasjonsnr: 983 466 176  
UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	622 117	20 764
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>622 117</b>	<b>20 764</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5		38 182
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>9</b>		<b>38 182</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>622 117</b>	<b>58 947</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	5 275 625	4 687 021
Andre kortsiktige fordringer		3 482 439	639 158
Konsernfordringer	10	3 028 967	34 945 646
<b>Sum fordringer</b>	<b>9</b>	<b>11 787 032</b>	<b>40 271 825</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	569 441	524 047
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>569 441</b>	<b>524 047</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 356 473</b>	<b>40 795 872</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 978 590</b>	<b>40 854 818</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	420 000	420 000
Overkurs	8	1 990 000	1 990 000
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 410 000</b>	<b>2 410 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 968 428	7 550 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 968 428</b>	<b>7 550 730</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>7 378 428</b>	<b>9 960 730</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	10		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	510 215	930 335
Betalbar skatt	7		2 776 687
Skyldig offentlige avgifter		2 934 373	3 806 805
Utbytte			9 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	2 155 575	14 380 262
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 600 162</b>	<b>30 894 088</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 600 162</b>	<b>30 894 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 978 590</b>	<b>40 854 818</b>



Organisasjonsnr: 983 466 176  
UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
12.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## **UNION Norsk Næringsmegling AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.23**





UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

## Årsberetning 2023

moderat, da selskapet har kvalifisert personell og innarbeidede rutiner.

### *Kredittrisiko*

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen.

### *Likviditetsrisiko*

Likviditeten vurderes som god og likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger for virksomheten som forventes å endre likviditetsrisikoen.

### **Fremtidig utvikling**

Styret har gjort risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger. Uroligheter i verden, internasjonale makroforhold, inflasjon, og økte renter er hendelser som kan påvirke aktiviteten til selskapet. Per tidspunkt for godkjenning av regnskapet er dette forhold som selskapet har kontroll på i forhold til den løpende virksomheten. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er større risiko for fortsatt drift enn normalt.

På grunn av generell usikkerhet i markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen næringsseier vært lavere gjennom 2023 enn foregående år. Det økte rentenivået gjennom 2022 og 2023 har vært en vesentlig faktor til dette. Nå er det imidlertid mye som tyder på at rentene er i ferd med å toppe ut og at mye av yieldoppgangen er tatt ut. I tillegg erfarer vi at inflasjonen både i Norge og internasjonalt er fallende. Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet har ambisjoner om å skape verdier innenfor utleie, kjøp/salg for eksisterende og nye kunder i konsernet, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for selskapets virksomhet.

### **Bærekraft og samfunnsansvar**

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. I konsernet som UNION Norsk Næringsmegling er del av settes bærekraftsmål som integreres i alle kjerneprosesser. Sammen med Grønn Byggallianse tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Konsernet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, og skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr. åpenhetsloven §5 er gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/>.

### **Likestilling og HMS**

Arbeidsmiljøet i selskapet anses som godt og det har ikke vært ansett nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Totalt sykefravær siste år var 7,8% knyttet til langtidfravær. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen.



UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

## Årsberetning 2023

Selskapet har 12 ansatte, hvorav elle er menn, i en bransje hvor det for øvrig er overvekt av menn. Styret består av 4 menn. UNION Norsk Næringsmegling vektlegger likevel mangfold og målsettingen er innarbeidet i selskapets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. UNION Norsk Næringsmegling tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

### Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Det er i morselskapet UNION Gruppen AS tegnet styreansvarsforsikring for daglig leder og styremedlemmer i konsernet med datterselskaper, samt medlemmer av ledelsen og tidligere, nåværende eller fremtidig ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar, med en forsikringssum på kr 100 mill.

### Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

Oslo, 5. mars 2024

Endre Folge  
Styrets leder

Øystein A. Landvik  
Styremedlem

Bjørn Henningsen  
Styremedlem

Lars Even Moe  
Styremedlem

Erlend Aageren  
Daglig leder



## Union Norsk Næringsmegling AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Honorarinntekter	1, 2	26 701 919	50 422 513
Annen driftsinntekt	2	115 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>26 816 919</b>	<b>50 422 513</b>
Innkjøp av tjenester		1 754 047	857 553
Lønnskostnad	2, 3, 4	17 344 479	26 712 033
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	38 182	41 312
Annen driftskostnad	2, 4	11 269 008	11 026 080
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>30 405 717</b>	<b>38 636 978</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3 588 797)</b>	<b>11 785 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 884	0
Annen renteinntekt		393 241	441 404
Annen rentekostnad		(16 983)	0
Annen finanskostnad		0	(2 000)
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>6</b>	<b>405 142</b>	<b>439 404</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(3 183 655)</b>	<b>12 224 939</b>
Skattekostnad	7	601 353	(2 774 889)
<b>Årsresultat</b>		<b>(2 582 302)</b>	<b>9 450 050</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		0	(9 000 000)
Overført fra annen egenkapital		2 582 302	0
Overført til annen egenkapital		0	(450 050)
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>2 582 302</b>	<b>(9 450 050)</b>



Union Norsk Næringsmegling AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	622 117	20 764
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>622 117</b>	<b>20 764</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	0	38 182
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>38 182</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>622 117</b>	<b>58 947</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	5 275 625	4 687 021
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning	10	3 028 967	34 945 646
Andre kortsiktige fordringer		3 482 439	639 158
<b>Sum fordringer</b>	<b>9</b>	<b>11 787 032</b>	<b>40 271 825</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	569 441	524 047
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 356 473</b>	<b>40 795 872</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 978 590</b>	<b>40 854 818</b>



Union Norsk Næringsmegling AS

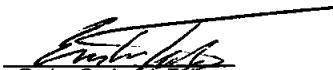
Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 12	420 000	420 000
Overkurs	8	1 990 000	1 990 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 410 000</b>	<b>2 410 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 968 428	7 550 730
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 968 428</b>	<b>7 550 730</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>7 378 428</b>	<b>9 960 730</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	510 215	930 335
Betalbar skatt	7	0	2 776 687
Skyldig offentlige avgifter		2 934 373	3 806 805
Utbytte		0	9 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	2 155 575	14 380 262
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 600 162</b>	<b>30 894 088</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 600 162</b>	<b>30 894 088</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 978 590</b>	<b>40 854 818</b>

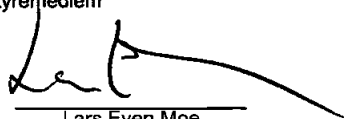
Oslo, 5/3 2024

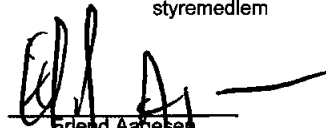
Styret i Union Norsk Næringsmegling AS

  
Bjørn Henningsen  
styremedlem

  
Endre Grobstok Følge  
styreleder

  
Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem

  
Lars Even Moe  
styremedlem

  
Erlend Aagesen  
daglig leder

Union Norsk Næringsmegling AS

Side 3



**UNION Norsk Næringsmegling AS**

**Kontantstrømoppstilling**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	(3 183 655)	12 224 939
Periodens betalte skatt	(2 776 687)	(5 833 818)
Ordinære avskrivninger	38 182	41 312
Endring i kundefordringer	(588 604)	22 274 127
Endring i leverandørgjeld	(420 120)	(979 684)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(872 432)	(5 748 545)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>(7 803 316)</b>	<b>21 978 331</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varig driftsmiddel	0	(67 964)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>(67 964)</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld/innbetalt kortsiktig fordring	16 848 711	(1 823 456)
Utbetaling av utbytte	(9 000 000)	(20 000 000)
Utbetalinger ved nedbetalinger av kortsiktig gjeld	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>7 848 711</b>	<b>(21 823 456)</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	45 395	86 911
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	524 047	437 137
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b>	<b>569 441</b>	<b>524 047</b>



## Union Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2023

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### *Driftsinntekter*

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Ved salgsvtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent for denne hendelsen har inntruffet, "no cure, no pay".

#### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## Union Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2023

#### Regnskapsprinsipper forts.

##### *Pensjoner*

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

##### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

##### *Konsernkontoordning*

Selskapet inngår i en konsernkontoordning, der morselskapet UNION Gruppen AS er toppselskap. Engasjementer med banken som inngår i konsernkontoordningen er i datterselskapene presentert som konsernmellomværende. Tilsvarende er renter på kontoer som inngår i konsernkontoordningen presentert som rentekostnad konsernselskaper eller renteinntekt konsernselskaper.

UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale i konsernkontoordningen stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendoms kapital UREF AS og UNION Eiendoms kapital CORE AS pålydende MNOK 45. UNION Gruppen AS og alle datterselskapene som inngår i konsernkontoordningen har for kassekredittavtalen stilt førsteprioritets factoringpant jfr. panteloven § 4-10 pålydende MNOK 45.



## Union Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2023

#### Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Meglerhonorar	(21 653 521)	(48 839 999)
Konsulenthonorar	(5 048 399)	(1 582 514)
<b>Sum</b>	<b>(26 701 919)</b>	<b>(50 422 513)</b>

#### Pr. geografisk marked

Norge	(26 701 919)	(50 422 513)
<b>Sum</b>	<b>(26 701 919)</b>	<b>(50 422 513)</b>

#### Note 2 Transaksjoner med nærstående

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen som eier 70,0 % av selskapets aksjer. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2023	2022
a) Salg av varer og tjenester og viderefakturering		
- Til mor- og søsterselskap	(341 425)	0
<b>Sum av salg og varer og tjenester</b>	<b>(341 425)</b>	<b>0</b>

b) Kjøp av tjenester og viderefakturering		
- Fra mor- og søsterselskap	12 755 348	11 307 825
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>12 755 348</b>	<b>11 307 825</b>

#### Note 3 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har opprettet en tjenestepensjon som oppfyller lovens krav. Det er 12 personer omfattet av selskapets pensjonsordning.



## Union Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2023

#### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	9 256 382	17 748 528
Arbeidsgiveravgift	3 529 298	4 528 619
Pensjonskostnader	629 685	563 313
Andre ytelser	(422 625)	50 792
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	4 351 740	3 820 780
<b>Sum</b>	<b>17 344 479</b>	<b>26 712 033</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 12 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 163 648	0
Pensjonskostnader	92 532	0
Annen godtgjørelse	47 926	0
<b>Sum</b>	<b>3 304 106</b>	<b>0</b>

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelse som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor	
Lovpålagt revisjon	132 700
Attestasjonstjenester	24 400
Andre tjenester	25 464
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>182 564</b>



Union Norsk Næringsmegling AS

Noter 2023

Note 5 Varige driftsmidler

Immaterielle eiendeler	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	67 964	67 964
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	67 964	67 964
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	<u>(67 964)</u>	<u>(67 964)</u>
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets avskrivninger	38 182	38 182
Forventet økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Selskapet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling i 2023

Note 6 Finansposter

Finansinntekter	2023	2022
Renteinntekter konsernkontoordning	(28 884)	(440 644)
Annen renteinntekt	<u>(393 241)</u>	<u>(760)</u>
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>(422 125)</b>	<b>(441 404)</b>
Finanskostnader	2023	2022
Annen finanskostnad	0	2 000
Annen rentekostnad	<u>16 983</u>	<u>0</u>
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>16 983</b>	<b>2 000</b>



### Union Norsk Næringsmegling AS

#### Noter 2023

##### Note 7 Skatt

	2023	2022
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	2 776 687
Endring i utsatt skattefordel	(601 353)	(1 798)
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>(601 353)</b>	<b>2 774 889</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	(3 183 655)	12 224 939
Permanente forskjeller	450 233	388 196
Endring i midlertidige forskjeller	11 670	8 171
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>(2 721 753)</b>	<b>12 621 305</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	2 776 687
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>2 776 687</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	(3 183 655)	12 224 939
Beregnet skatt av resultat før skatt	(700 404)	2 689 487
Skatteeffekt av permanente forskjeller	99 051	85 403
<b>Sum</b>	<b>(601 353)</b>	<b>2 774 890</b>
Effektiv skattesats	18,9 %	22,7 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	(106 051)	(94 381)	11 670
<b>Sum</b>	<b>(106 051)</b>	<b>(94 381)</b>	<b>11 670</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	(2 721 753)	0	2 721 753
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>(2 827 804)</b>	<b>(94 381)</b>	<b>2 733 423</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>(622 117)</b>	<b>(20 764)</b>	<b>601 353</b>

##### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2023	420 000	1 990 000	7 550 730	9 960 730
Årets resultat	0	0	(2 582 302)	(2 582 302)
Avsatt utbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>420 000</b>	<b>1 990 000</b>	<b>4 968 428</b>	<b>7 378 428</b>



## Union Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2023

#### Note 9 Fordringer og gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år.  
Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år.

I forbindelse med konsernkonotoordningen er det still sikkerhet i selskapets driftsmidler og utestående fordringer:

Balansført verdi av pantsatte eiendeler:

Driftsmidler	0
Fordringer	11 787 032

#### Note 10 Konsernopplysninger

UNION Norsk Næringsmegling AS er datterselskap av UNION Gruppen AS med forretningskontor i Oslo.  
Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra morselskapets kontor.

Mellomværende med konsernselskap	2023	2022
Kortsiktig fordring - innestående på konsernkonto	3 028 967	34 945 646
Kundefordringer på selskap i samme konsern	813 600	0
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	0	(750 000)
Annen kortsiktig gjeld - Avsatt utbytte	0	(9 000 000)

Konsernrenter	2023	2022
Inntekter	(28 884)	0

#### Note 11 Bankinnskudd og trekkrettigheter

Bundne bankinnskudd	2023	2022
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	569 441	524 047



## Union Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2023

#### Note 12 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	10 000	42	420 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
UNION Gruppen AS	7 000	70,0 %
Prub Invest AS	800	8,0 %
Alcaphi Invest AS	800	8,0 %
Uluru AS	800	8,0 %
Gunde Kapital AS	300	3,0 %
Contente AS	300	3,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100 %</b>

Styremedlemmer Bjørn Henningsen og Lars Even Moe har indirekte eierskap i selskapet gjennom UNION Norsk Næringsmegling AS' morselskap UNION Gruppen AS. Daglig leder Erlend Aagesen har indirekte eierskap i selskapet gjennom sitt eierskap i Uluru AS.

#### Note 13 Finansiell markedsrisiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell markedsrisiko. Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået.

##### *Markedsrisiko*

Selskapet vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på næringsseiendommer. De viktigste verdidriverne for selskapet er tilbud og etterspørsel av eiendom. Dersom rentenivået stiger vesentlig, eller makroforhold endrer seg.



Til generalforsamlingen i UNION Norsk Næringsmegling AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Norsk Næringsmegling AS som viser et underskudd på NOK 2 582 302. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo document key: NJEKS-5E31V-OH6MD-TWENW-Q1Y17-738LS



## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 7. februar 2024  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 08:17:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NJKS-5E31V-CH6MD-TWENW-Q1Y17-738L5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>